

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Tiengen an der nach Munzingen führenden Freiburger Landstraße (K 9864). Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Norden grenzt das vorliegende Plangebiet an den bestehenden Ortsrand von Tiengen an. Im Südwesten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehend aus Raum- bzw. Flächenkulturen wie z. B. Rebflächen und Maisäcker. Im Osten verläuft die Freiburger Landstraße (K 9864).

#### **1.2 Bestehende planungsrechtliche Vorschriften**

##### **1.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2020**

Im Flächennutzungsplan 2020 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### **1.2.2 Änderungen und Aufhebung bestehender Bauvorschriften**

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Zehn Jauchert“, Plan-Nr. 6-102, ist seit 19.08.1994 in Kraft. Er beinhaltet am Südrand einen Grundstücksstreifen mit Festsetzungen für ein Pflanzgebot. Durch die jetzt geplante Siedlungserweiterung Sechzehn Jauchert kann diese Fläche und der anschließende Weg zukünftig als private Grünfläche genutzt werden.

#### **1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

## **1.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Das engere Plangebiet befindet sich fast ausschließlich in privatem Eigentum.

## **1.5 Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Tiengen. Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten mit bis zu 10% an; die Höhendifferenz beträgt auf einer Gesamtlänge von ca. 250 m etwa 13 m. Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland oder Rebfläche genutzt. Die umgebende landwirtschaftliche Nutzung und der Blick in die freie Landschaft sind in besonderer Weise prägend und erfordern die Ausbildung eines Siedlungsrandes der sich mit der exponierten Lage, der Gestaltung eines neuen Ortsrandes sowie der vorgenannten Topografie auseinandersetzt.

## **1.6 Städtebauliches Konzept und Planungsziele**

Der südwestliche Ortsrand von Tiengen wird mit dieser Siedlungserweiterung neu definiert; es wird damit eine längst notwendige Wohnbauflächenentwicklung für den Stadtteil Tiengen angestoßen. Ganz im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ werden damit auch die Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastrukturen (Kindergarten und Schule) und der Erhalt dieser Einrichtungen vor Ort verbunden. Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur wird sich stabilisieren können. Aus diesem Grund werden für dieses Wohngebiet Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Auch die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen, weil weder die Grundstückssituation noch die verkehrlichen Bedingungen sich an dieser Stelle dazu eignen. Alle weiteren Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind zulässig.

Außerdem eröffnet dieses städtebauliche Konzept mit unterschiedlichen Haustypen im Einzelnen die Möglichkeit, zum Beispiel konkret auf die demografische Entwicklung und die älter werdende Gesellschaft zu reagieren. Durch entsprechende Festsetzungen können in Gebäuden (siehe Nutzungsziffern) untergeordnete Wohneinheiten realisiert werden, die die Möglichkeit der Schaffung eines „Mehrgenerationenwohnen“ als kleine Einheit zulässt.

Weitere Ziele der städtebaulichen Ordnung und der landschaftsverträglichen Entwicklung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Schaffung von energetisch optimiertem Wohnungsbau für unterschiedliche Familiengrößen und Lebensformen mittels verschiedener Gebäudeformen,
- Schaffung eines solar optimierten Städtebaues, der die aktive Nutzung der Solarenergie bevorteilt,
- Ausbildung eines abschließenden begrünten Ortsrands und eines einladenden Ortseingangs,
- Wahrung wichtiger Sichtbeziehungen und des Landschaftsbildes,
- Bereitstellung von Freiflächen für das Kinderspiel,
- Verbesserung des Mobilitäts-Angebots durch eine neue Bushaltestelle am Eingang des Wohngebietes und festgesetzte Carsharingplätze,
- Herstellen einer barrierefreien und minimierten öffentlichen Erschließung mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Tempo 30 Zone,
- Sicherung eines gestalteten Straßenraumes, durch Vorgabe von Traufhöhen, und Dachneigungen,
- Anordnung des privaten ruhenden Verkehrs durch Fixierung der Stellplätze,

- Niederschlagswasserretention über eine zentrale Rückhaltemulde und einen Stauraumkanal,
- intensive Begrünung des Gebiets im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen,
- Hecke als Sichtschutz und als Schutz gegenüber Spritzmittelabdrift,
- Erhalt wichtiger Einzelbäume entlang der Freiburger Landstraße (K 9864),
- Schutz des östlichen Gebietsrands an der Freiburger Landstraße (K 9864).

## **2. Bebauung**

### **2.1 Bebauungskonzeption**

Die Stadt ist bestrebt, am Ortsrand von Tiengen zeitgemäße Wohnformen zu ermöglichen und gleichzeitig die gewachsene Bau- und Sozialstruktur in Tiengen in ihrem Charakter zu erhalten und zu sichern.

Die neue Wohnbebauung wird durch einen Grünsaum optisch und mechanisch vom landwirtschaftlichen Umfeld getrennt, wodurch sich die Landschaft neu gliedert.

Die Stellung der Gebäude ist nach der optimalen Sonnenbestrahlung hin ausgerichtet worden. Der östliche Gebietsrand an der Freiburger Landstraße (K 9864) muss aus Schallschutzgründen gegen Verkehrslärm mittels einer Lärmschutzwand abgeschirmt werden, da die Südumfahrung von Tiengen bislang noch nicht realisiert werden konnte und das aktuelle Verkehrsaufkommen dieses erforderlich macht.

#### **Geplante Gebäudeformen**

Um dem Wunsch nach zeitgemäßem Wohnungsbau entsprechen zu können, sind im vorliegenden Plangebiet „Sechzehn Jauchert“ sowohl verschiedene Haustypen als auch unterschiedlich große Grundstücke geplant. Es sind einige wenige Einzelhäuser im Übergang zum bestehenden Wohngebiet „Zehn Jauchert“ vorgesehen und am südlichen Eingang ins Baugebiet, sechs Reihenhaushausgruppen und vier Mehrfamilienhäuser, die sich besonders für Mietwohnungsbau eignen, aber auch als Eigentumsmaßnahme umgesetzt werden können. Dieser Haustypus bietet sich z.B. auch für neue Wohn – bzw. Lebensformen (Mehrgenerationenmodell) an. Das Doppelhaus als stark nachgefragter Haustyp verteilt sich über das gesamte Gebiet.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird vor dem Hintergrund der im Einzelnen zur Verfügung stehenden Grundfläche, Grundstücksflächen und zulässigen Versiegelung beschränkt.

Im süd- bzw. südwestlichen Bereich sind die Häuser mit ihren Traufen dem Ortsrand zugewandt. Die gewählte Maßstäblichkeit der Gebäude, deren Abstände untereinander sowie die Festsetzung von Carports zwischen den Gebäuden ermöglichen den gewünschten Kaltluftabfluss aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der überwiegende Teil der geplanten Bebauung ist nach Süden, Südwesten und Südost orientiert und bietet somit gute Möglichkeiten zum Aufbringen von Anlagen zur Energiegewinnung.

### Nutzungsziffer (NZ) 1 – Alternativfestsetzung Einzelhaus/Doppelhaus

Über das gesamte Bebauungsplangebiet verteilt sind Doppelhäuser (alternativ Einzelhaus) festgesetzt, die unterschiedliche Baufenstergrößen haben. Diese variieren zum Beispiel je Doppelhaushälfte zwischen 6,50m/7,00m/ 7,50m/ 8,00m x 12,00 m. Die Traufhöhen sind bergseitig mit 5,50 m und talseitig mit 6,00 m festgesetzt. Als bergseitig bzw. talseitig gelten die der Straßen zugewandten Seiten eines Gebäudes. Diese Gebäude erreichen mit zwei Geschossen und einer 20° bis 30° Dachneigung zwischen 210 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup> Brutto – Geschossfläche. Das entspricht einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bei der kleineren Einheit oder bei den größeren Baufenstern ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zulässig sind zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Bei der Ausführung als Einzelhaus anstelle eines Doppelhauses sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmeweise ist eine dritte Wohneinheit zulässig. Die notwendigen Stellplätze dafür sind in den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Diese sind auf dem eigenen Grundstück seitlich oder zwischen den Gebäuden anzuordnen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der dafür vorgesehenen Zonen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht gewollt, so dass hierfür auch keine Befreiungsmöglichkeit besteht. Mit diesem Ausschluss soll einerseits eine Großzügigkeit zum öffentlichen Raum hergestellt werden und zum anderen der Versiegelungsgrad klein gehalten werden.

### Nutzungsziffer 1a Alternativfestsetzung – Einzelhaus/Doppelhaus (15,0 m tiefe Baufenster)

In der Mitte des Baugebietes sind insgesamt fünf Baufenster der Nutzungsziffer 1a mit 6,50 m bzw. 7,50 m x 15,00 m festgesetzt. Diese Doppelhäuser erreichen mit zwei Geschossen und einer 20 bis 30° Dachneigung maximal ca. 270 m<sup>2</sup> Brutto - Geschossfläche. Mit maximal ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann hier ein großzügiges Familienwohnhaus entstehen. Die notwendigen Stellplätze sind in der dafür vorgesehenen Fläche unterzubringen. In diesem Abschnitt sind bauliche Einrichtungen, wie z.B. Carports oder /und Nebengebäude, in der Vorzone städtebaulich gewollt.

Bei der Errichtung als Doppelhaus ist die gleiche Dachneigung auszuführen. Bei der Ausführung als Einzelhaus ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei begrenzt. Die dritte Wohneinheit ist allerdings nur zulässig, wenn diese maximal ein Drittel der Geschossfläche des Gebäudes aufweist.

### Nutzungsziffer 2 – Einzelhaus

Im Übergang zum bestehenden Wohngebiet „Zehn Jauchert“ entlang der „Tunibergstraße“ und am Eingang zum Baugebiet sind insgesamt vier exponiert stehende Einzelhäuser geplant. Diese Einzelhäuser erreichen mit zwei Geschossen und einer 20° bis 30° Dachneigung und einer Abmessung von 10,00 m (bzw. 14,00 m) x 12,00 m und einer Traufhöhe von 6,00 m z. B. ca. 330 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Es ergeben sich hier z.B. ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für diesen Haustyp sind maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Um besonderen Wohnformen den Vorrang zu geben, ist für diesen Bereich ausnahmsweise die zweite Wohneinheit mit maximal einem Drittel der Geschossfläche zulässig. Auf Grund der relativ großen Wohnfläche eröffnet sich hier zum Beispiel die

Option für den „eigenen Bereich“ eines Elternteiles/ die Großeltern/ die selbstständig werdenden jungen Erwachsenen im Sinne eines „Mehrgenerationenwohnens“. Der zweiten Wohneinheit kommt eine untergeordnete Rolle zu.

Der notwendige Stellplatz für diese zweite Wohneinheit ist auch in der dafür vorgesehen Fläche unterzubringen. Diese sind auf dem eigenen Grundstück seitlich oder zwischen den Gebäuden anzuordnen. Bauliche Einrichtungen jeglicher Art sind in der Vorzone städtebaulich nicht gewollt, so dass hierfür keine Befreiungsmöglichkeit besteht. Lediglich bei dem direkt an der Freiburger Landstraße liegenden Baugrundstück können Carports und Stellplätze teilweise auch im Bereich der Vorzone untergebracht werden.

### Nutzungsziffer 3 – Reihenhhaus

Im Plangebiet sind insgesamt sieben Reihenhhauszeilen festgesetzt. Bei den Eckgebäuden ist eine geringfügige Überschreitung (max. 0,25 m) der Baugrenze mit dem Wärmedämpaket zulässig. Die maximale Traufhöhe talseitig, inklusive Sockel beträgt maximal 6,00 m. Auf Grund der Topografie sind Abweichungen von maximal 0,60 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Gebäudemitte bzw. das Mittelhaus. Aufgrund der Tatsache, dass als unterer Bezugspunkt die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, im Bereich der Nutzungsziffer 3 bezogen auf das Mittelhaus, festgesetzt ist, kann die Traufhöhe bei den Reihenhendhäusern bis zu 6,50 m betragen. Die Dachform und Neigung ist einheitlich auszuführen.

Die Abmessungen der Reihenhhausflurstücke liegen zwischen 6,50 m und 8,00 m x 12,00 m bzw. 13,00 m Gebäudetiefe. Mit zwei Geschossen und einer 20° bis 30° Dachneigung ergibt sich eine Geschossfläche zwischen ca. 215 m<sup>2</sup> oder 310 m<sup>2</sup>. Wohnflächen zwischen ca. 150 m<sup>2</sup> und 210 m<sup>2</sup> ermöglichen hier komfortables Wohnen für Familien.

Die notwendigen Stellplätze sind in der dafür vorgesehenen Fläche unterzubringen. Bauliche Einrichtungen jeglicher Art, wie z.B. Carports und/ oder Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der dafür vorgesehenen Zonen aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, so dass hierfür keine Befreiungsmöglichkeit besteht.

### Nutzungsziffer 4 – Mehrfamilienhaus

Im zentral gelegenen nördlichen Bereich sind vier Mehrfamilienhaustypen angeordnet. Die Topografie erlaubt es bei diesen Gebäuden, dass die Parkierung als Tiefgarage unter dem Haus angeordnet werden kann. Ca. 2,00 m Höhenunterschied auf dem eigenen Grundstück erlaubt die Zufahrt in das Untergeschoss (Parkierung) vom tiefsten Punkt aus.

Dieser Gebäudetyp hat die Abmessung von 13,00 m x 18,00 m. Mit zwei Geschossen, 20° bis 30° Dachneigung ergeben sich maximal ca. 643 m<sup>2</sup> Brutto – Geschossfläche. Bei ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich unter Zugrundlegung von 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Wohneinheit maximal fünf Wohneinheiten. Dieser Haustyp eignet sich auf Grund seiner Größe und Anordnung in besonderem Maße für neue Wohnformen.

Weitere Wohneinheiten sind auf Grund der zu begrenzenden Versiegelung nicht zulässig. Alle Stellplätze sind in den Untergeschossen nachzuweisen.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes folgt aus dem Flächennutzungsplan 2020 und dient der Entwicklung sowie Stabilisierung der Bevölkerung in Tiengen. Die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen, weil weder die Grundstückssituationen noch die verkehrlichen Bedingungen sich an dieser Stelle dazu eignen. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, weil das Gebiet mit ca. 120 Wohneinheiten dem dringenden Wohnbedarf vorbehalten bleiben soll, bereits verschiedene Gaststätten in Tiengen existieren und weitere Lärmquellen (Verkehr) in der nahen Umgebung vorhanden sind. Alle weiteren Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind zulässig.

## **2.3 Allgemeines zur baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet werden Festsetzungen getroffen, die das Leitbild einer im Wesentlichen durch Doppelhäuser geprägten Bebauung mit klarer Zonierung von öffentlichen und privaten Räumen bei minimalem Erschließungsaufwand absichern. Zu diesem städtebaulichen Leitbild gehört es, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der dafür vorgesehenen Zonen erstens keine baulichen Anlagen z.B. Garagen, Carports oder Nebenlagen errichtet werden und zweitens keine Abgrabungen vom größeren Umfang. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Die städtebaulichen Dichtewerte ermöglichen im Hinblick auf die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft und die zuvor genannten Standortqualitäten einen bewussten Umgang mit der Ressource Boden gemäß der Forderung aus § 1a BauGB. Im Gebiet wird durch die klaren Baustrukturen ein ausreichender Anteil begrünter und nicht versiegelter Flächen gesichert.

## **2.4 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ergeben sich rechnerisch unterschiedliche Grundflächenzahlen, die nicht im Einzelnen als GRZ festgesetzt sind, sondern sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt (Anlage 2a), als maximales Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind. Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Quartier beträgt ca. 0,27.

Bei kleineren Grundstücken (z. B. Mittelhäuser) wird die GRZ deutlich überschritten. Diese Überschreitung wird mit dem städtebaulichen Erfordernis begründet, um das erwünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu erzielen. Bei größeren Grundstückszuschnitten von Endhaustypen oder freistehenden Häusern ergeben sich geringere Grundflächenzahlen.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen im Durchschnitt des gesamten Quartiers ca. 0,7. Auch hier ergeben sich bei kleinen Grundstückszuschnitten höhere Werte, die sich durch das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild und das differenzierte Angebot verschiedener Haustypen begründet sind. Die erreichbaren Geschossflächen sind durch die festgesetzten Grundflächen, die festgesetzten Traufhöhen von 5,50 m/ 6,00 m (II- Geschossigkeit), 20° bis 30° Dachneigung und die Dachform bestimmt.

## **2.5 Geschossigkeit**

Damit sich der neue Entwurf in die vorhandene Baustruktur und den städtebaulichen Kontext einfügt, werden im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

## **2.6 Höhen**

Die Festsetzung der Traufhöhe dient lediglich der Festschreibung eines zweigeschossigen Gesamteindrucks der Baukörper. Durch notwendige Anpassung an das Gefälle können punktuelle Überschreitungen der Traufhöhen auftreten. Die Traufhöhe im Bereich der Nutzungsziffer 1 bergseitig 5,50 m und talseitig 6,00 m betragen. Sofern ein Gebäude im Bereich der Nutzungsziffer 1 an der der Straße zugewandten Seite nicht über eine Berg- oder Talseite verfügt, beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,00 m. In den übrigen Nutzungsziffern beträgt die Traufhöhe auch 6,00 m. Die festgesetzte Traufhöhe kann punktuell abhängig von der Topografie an einigen wenigen Punkten überschritten werden, wobei die durchgehende Firstlinie innerhalb einer Hausgruppe/ Reihenhausezeile maßgeblich ist. Auf Grund des Gefälles oder der gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf eingegrabenen Verkehrsfläche können sich höhere Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens ergeben. Abgrabungen sind im Bereich von Stellplätzen, Zugang oder Zufahrt zum Teil erforderlich.

Aufgrund der Tatsache, dass die Festsetzung der Traufhöhe lediglich der Festschreibung eines zweigeschossigen Gesamteindrucks der Baukörper dient, hat die Höhenfestsetzung im Vergleich zur Festsetzung der Geschossigkeit lediglich eine städtebaulich ungeordnete Rolle. Im Zweifel soll der Bebauungsplan auch ohne die Höhenfestsetzung weiter gelten.

Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Gebiet ein ästhetisches und beruhigtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum herzustellen. Deshalb sind nebeneinanderliegende Carports und/oder Nebenanlagen in der Höhe so wie gestalterisch in der Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die maximale Höhe wird 3,00 m.

## **2.7 Bauweise**

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Diese entspricht der umgebenden Bebauung und bildet besonders im nördlichen Bereich städtebaulich sinnvolle Übergänge zur bestehenden Bebauung.

## **2.8 Örtliche Bauvorschriften**

Durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zu den Dächern, der Einfriedigung der Gärten, zu Mauern, Aufschüttungen, etc. getroffen. Zudem soll durch die Festsetzungen ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung entstehen.

#### 2.8.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Sechzehn Jauchert“ werden Satteldächer von bis maximal 30 Grad festgesetzt, die sich an der baulich-gestalterischen Umgebung anlehnen. Das charakteristische Tiengener Ortsbild wird mit den Dachformen aufgegriffen und fortgesetzt.

#### 2.8.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Festsetzung zu Werbeanlagen dienen dazu Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes im Umfeld des angrenzenden Wohngebietes zu sichern.

#### 2.8.3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Mit dem Stellplatzschlüssel von 1,5 soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet errichtet werden. Auf einen höheren Stellplatzschlüssel kann aufgrund der optimierten Lage der Bushaltestelle und den Carsharingstellplätzen verzichtet werden.

#### 2.8.4 Abstellflächen von Abfallbehältern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es wird festgesetzt, dass Abfallbehälter dauerhaft gegenüber dem Straßenraum durch begrünte Bauteile oder Hecken abzuschirmen sind. Es soll vermieden werden, dass Ansammlungen von Abfallbehältern das Erscheinungsbild der Erschließungsstraße dominieren. Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass eine Verbesserung der grünbestimmten straßenseitigen Gestaltungssituation ermöglicht wird.

#### 2.8.5 Einfriedungen, Zäune und Mauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Straßenräume im umliegenden Wohngebiet sind durch Vorgartenzonen mit Hecken und Einfriedungen geprägt. Dieser Gestaltungsgrundsatz soll beibehalten werden. Demnach sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe als Hecke, begrünter Zaun oder begrünte Mauer und Stützmauer zulässig.

#### 2.8.6 Mobil- und Richtfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Festsetzung zu Mobil- und Richtfunkanlagen dienen aus gestalterischen Gründen dem Ausschluss der Anlagen. Parabolspiegel und /oder Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen, um ein Übermaß der Anlagen zu vermeiden. Ein Übermaß an Parabolspiegel und /oder Antennenanlagen wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild der Gebäude aus und beeinträchtigt den Gesamteindruck.

#### 2.8.7 Gestaltung unbebauter Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Rahmen der Neubebauung soll im Quartier ein hoher Gartenanteil und Durchgrünungsgrad gesichert werden. Durch eine konsequente grünordnerische Gestaltung der unbebauten Freiflächen wird eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im neuen Quartier sichergestellt.



## **2.9 Flächenbilanz, ca.- Angaben**

Verfahrensgebiet = 45.893 m<sup>2</sup>

Allgem. Wohngebiet = 33.211 m<sup>2</sup>

Öffentl. Grün (Spielplatz) = 1073 m<sup>2</sup>

Versickerungsfläche = 2.515 m<sup>2</sup>

Privates Grün = 217 m<sup>2</sup>

verkehrsberuhigte  
Straßenfläche = 5.002 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche = 3.874 m<sup>2</sup>

120 Wohneinheiten mit insgesamt max. ca. 23.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

## **3. Erschließung und Freiflächen**

### **3.1 Abschätzung des Verkehrsaufkommens**

Im neuen Wohngebiet sind ca. 120 Wohneinheiten geplant. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Wohngebiet beläuft sich auf ca. 800 Pkw und ca. 13 Lkw am Tag. Hieraus resultiert bei der Annahme von 10% eine Verkehrsbelastung von ca. 80 Kfz in der Spitzenstunde. Da die inneren Haupteerschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden, ist davon auszugehen, dass der Durchfahrtsverkehr von der angrenzenden Wohnstraße „Auf der Kinzig“ vernachlässigbar gering sein wird.

### **3.2 Erschließung**

Die äußere Haupteerschließung erfolgt über die Freiburger Landstraße (K 9864) mittels einer Einmündung in einen kurzen Bereich mit Tempo 30. Daran schließt sich die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich an. Die öffentliche Fläche der Ringerschließung weist einen 8,00 m Querschnitt auf, der durch Baumscheiben und Parkplätze gegliedert ist. Eine kurze Stichstraße mit 6,00 m Breite verbindet das Wohngebiet Zehn Jauchert mit dem neuen Wohngebiet 16 Jauchert und dient auch als Verbindung für eventuelle Umleitungen bei Rettungsfahrten bzw. bei Baustellen im Einmündungsbereich. Durch einen Wendehammer am Ende der westlich gelegenen 6,00 m breiten Sackgasse wird das Rangieren der Müllfahrzeuge und Lkw ermöglicht. Darüber hinaus fördert die verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die südlich gelegene Versickerungsfläche erhält eine separate Anbindung an die Freiburger Landstraße (K 9864) ausschließlich für betriebliche Zwecke.

### **3.3 Lärmschutz**

Für die Lärmschutzwand im Bereich von Flst.Nr. 2251/1 muss das Straßengrundstück verbreitert werden. Damit steht die schallabsorbierende Lärmschutzwand auf öffentlicher Fläche. Unterhalt sowie Wartung sind gewährleistet. Ein vorhandener Gehweg auf der Westseite der Kreisstraße wird auf 2,50 m verbreitert, um einen angemessenen Fußweg zu schaffen. Außerdem berücksichtigt der Lärmschutz hier ein Sichtdreieck. Die Höhe der Lärmschutzwand ist abschnittsweise in der Höhe gestaffelt, um hier ihren Zweck zu erfüllen.

### **3.4 Ruhender Verkehr**

Entlang der inneren Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) sind mit einer Anzahl von ca. 26 ausreichend öffentliche Parkplätze vorgesehen. Das entspricht einem Anteil von ca. 14 % der Anzahl privater Stellplätze. Die öffentlichen Parkplätze werden in Abhängigkeit von den jeweiligen Zufahrten zu den privaten Grundstückszufahrten angelegt und überwiegend als Längsparker mit Baumstandort ausgebildet.

Am Quartierseingang werden entlang der Straße zwei Carsharingstellplätze ausgewiesen.

### **3.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Buslinien 33 und 35 zwischen Freiburg und Munzingen erhalten für beide Fahrtrichtungen eine neue Haltestelle an der Freiburger Landstraße (K9864) in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Gebietes Sechzehn Jauchert. Zusammen mit dem Carsharingangebot wird hier ein wesentlicher Beitrag zur Mobilitätsverbesserung geleistet.

An der Haltestelle soll eine Querungshilfe die Sicherheit erhöhen und eine wirk-same Herabsetzung der Geschwindigkeit am neuen Ortseingang bewirken. Die Fahrbahn-ränder können je nach Erfordernis von den in der Planzeichnung dar-gestellten nachrichtlich eingezeichneten Linien abweichen, insbesondere, wenn dies zur Verkehrslärmreduzierung beitragen soll, oder veränderte Verkehrsum-fahrungen neue Lösungen ermöglichen.

### **3.6 Spielplatz**

Der Spielplatz für dieses Wohngebiet wird im südlichen Bereich hergestellt. Die Anforderungen an die Erreichbarkeit mit technischem Gerät und die Nachbar-schaft zur Versickerungsfläche standen bei der Planung im Vordergrund. Die privaten Gärten sind mittels einer Bepflanzung gegenüber der Spielfläche abzu-schirmen.

### **3.7 Kosten der Erschließung**

Die Herstellungskosten für die öffentlichen Verkehrsanlagen der inneren Er-schließung inklusive der öffentlichen Grünflächen und des Spielplatzes betragen nach derzeitigem Stand ca. 900.000 €. Hierin sind die Kosten für Ver- und Ent-sorgungsleitungen nicht enthalten. Für den Umbau der Freiburger Landstraße (K 9864) mit Einrichtung der neuen Bushaltestelle sind ca. 150.000 € inkl. Grunderwerb erforderlich. Die Kosten für die Errichtung der notwendigen Lärm-schutzwand belaufen sich auf ca. 266.000 €.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

**4.1** Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den öffentlichen Flächen neu herzustellen.

**4.2** Das anfallende Niederschlagswasser soll im Wesentlichen verzögert dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Dies soll über ein System aus Staukanal und Rückhaltebecken erfolgen.

Im Baugebiet werden für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers neue Kanäle verlegt und an die Bestandskanäle angeschlossen.

#### **4.3 Geh- und Fahrrechte**

Die Bereiche von Geh- und Fahrrechten sind von baulichen Anlagen zugunsten der Stadt oder eines beauftragten Dritten freizuhalten, was die Zweckbestimmung dieser Flächen verhindert. Eine Zufahrtsmöglichkeit zu der Versickerungsfläche für Wartungszwecken von der Freiburger Landstraße (K 9864) ist gewährleistet.

#### **4.4 Wasserversorgung**

Sämtliche Maßnahmen zur Trink- und Löschwasserversorgung sind neu zu planen. Eine Ringwasserleitung wird vorgesehen.

#### **4.5 Regenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Versickerungsleistung des Bodens nicht versickert werden. Daher wird das Niederschlagswasser in neu herzustellenden Regenwasserkanälen abgeleitet. Um die hydraulische Belastung des aufnehmenden Riedgrabens weitestgehend zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben im Generalentwässerungsplan fachgerecht über eine zentrale Rückhaltemulde und einen Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Freiburger Landstraße abgeleitet werden.

### **5. Umweltbelange**

#### **5.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG vor. Zudem unterliegt er der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zur Vorbereitung der Umweltprüfung wurden ein Emissionsgutachten, ein Bodengutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Biotoptypenkartierung erstellt. Außerdem wurde eine Stellungnahme zu den vorgesehenen Abständen im Hinblick auf Spritzmittelanwendungen eingeholt. Die Behandlung der Eingriffsregelung sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung sind ausführlich im Umweltbericht (vgl. Anlage 6) dargestellt.

## 5.2 Ergebnis der Umweltprüfung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung in Bezug auf die Erholungsnutzung und damit auch keine Bedeutung für das Schutzgut **Mensch**. Das Gebiet ist durch Lärm von der Freiburger Landstraße vorbelastet. Durch die Freiburger Landstraße bestehen im Bereich der vorhandenen Bebauung – außerhalb des Plangebiets – Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht, d.h. die Orientierungswerte der DIN 18005 (für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt um bis zu 7 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht überschritten. Im Plangebiet treten Schallpegel in 4 m Höhe von 50 dB(A) bis 66 dB(A) tags und bis zu 58 dB(A) nachts auf. Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Freiburger Landstraße im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung, gegenüber ohne Lärmschutzwand, nur eine geringfügige Schallpegelreduzierung zu erwarten. Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden nach Errichtung der Lärmschutzanlage im Bereich der Neubebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zum größten Teil eingehalten. An den Hausfronten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, sind erhöhte Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude vorzusehen. Hinsichtlich der Lufthygiene werden sowohl zum gegenwärtigen Zeitpunkt als auch im Planfall alle Grenzwerte eingehalten.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Tiere und Pflanzen** hat das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung. Lediglich die Walnussbäume an der Freiburger Landstraße haben eine sehr hohe Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten, deren lokale Population von der Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor und sind aufgrund der Biotopeausstattung nicht zu erwarten.

Der **Boden** im westlichen Teil des Plangebiets (im Bereich der Hänge und Rücken) weist eine Gesamtbewertung von 2,83 (arithmetisches Mittel aus den Bewertungsklassen hoch – 3, mittel bis hoch – 2,5 und hoch – 3 für die drei Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“). Im ebenen Bereich des Plangebiets erreicht die Gesamtbewertung des Bodens den Wert 3,17. Durch die planungsbedingte zusätzliche Versiegelung im Umfang von 1,88 ha gehen die Bodenfunktionen auf dieser Fläche vollständig verloren. Da eine Flächenentsiegelung als Kompensationsmaßnahme in Ermangelung einer entsprechenden Fläche nicht möglich ist, werden ersatzweise die Extensivierung der Bodennutzung durch Umwandlung von Acker bzw. einer Intensivobstkultur in Dauergrünland, als Maßnahmen zur Aufwertung des Schutzgutes Boden herangezogen. Die Kompensation erfolgt auf zwei planexternen Ausgleichsflächen. Bei der Ausgleichsfläche 1 handelt es sich um drei Flurstücke, die zusammen eine Größe von ca. 2,22 ha haben und sich auf Tiengener Gemarkung befinden (Flst.Nrn. 5253, 5254, 5255). Bei der Ausgleichsfläche 2 handelt es sich um zwei Flurstücke, die zusammen eine Größe von ca. 0,5 ha haben und sich auf Tiengener Gemarkung befinden (Flst.Nrn. 5336 und 5337). Rein quantitativ kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die genannten Maßnahmen zu 61 % kompensiert werden. Nach der Anrechnung der erzielbaren Ökopunkte durch die Neupflanzung von 42 Bäumen ist eine Kompensation von 84% erreicht.

**Oberflächengewässer** kommen im Plangebiet nicht vor. Für die **Grundwasserneubildung** hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung, da der Untergrund eine geringe Durchlässigkeit aufweist und deshalb der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers oberflächlich abfließt und somit nicht zur örtlichen Grundwasserneubildung beitragen kann. Aus diesem Grund ergeben sich durch die Planung trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrades auch keine negativen Auswirkungen für das Grundwasser. Die Planung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über eine Rückhaltemulde im südlichen Bereich des Plangebiets und einen Stauraumkanal zurückzuhalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Freiburger Landstraße abzuleiten.

Das Plangebiet ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades dem **Klimatop** Freilandklima zuzurechnen. Durch die Bebauung werden sich die klimatischen Eigenschaften von denen des Freilandklimatops zu denen des klimatisch ungünstigeren Siedlungsklimatops mit einer stärkeren thermischen Aufheizung und einer geringeren Kaltluftproduktion verändern. Es ist mit Erwärmungen von 1° bis 2°C innerhalb des Plangebiets zu rechnen. Durch die Festsetzung einer möglichst starken Durchgrünung des Plangebiets wird der thermischen Aufheizung, so weit wie möglich entgegen gewirkt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die klimatischen Veränderungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** gehört das Plangebiet zum Bild der freien Landschaft. Es ist durch großflächige Ackernutzung (Mais) und Weinanbau geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind landschaftlich weder gegliedert noch besonders belebt, so dass hier keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild vorliegt. Lediglich die Walnussbäume an der Freiburger Landstraße haben eine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Die Planung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild, indem auf bisher unbebauten, der freien Landschaft zuzuordnenden Bereichen Gebäude errichtet werden. Der Ortsrand von Tiengen wird dadurch nach Südwesten verlagert. Durch die geplante Feldhecke wird jedoch eine gute Eingrünung des neuen Ortsrandes geschaffen. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Verschlechterungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

### 5.3 Abwägung des Kompensationsdefizits beim Schutzgut Boden

Quantitativ wäre eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden mit einer Maßnahme erreicht, die eine Aufwertung von 35.757 Bodeneinheiten (BWE) oder 143.027 Ökopunkten ergibt, erreicht (vgl. Detailbilanz Schutzgut Boden in der Anlage 4 des Umweltberichts). Mit der quantitativ erforderlichen externen Ausgleichsflächengröße wäre ein Verhältnis von Eingriffs- zu externer Ausgleichsfläche von ca. 1:2 gegeben. Unter Berücksichtigung der insgesamt schlechten Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen, der Flächenknappheit auf Freiburger Gemarkung allgemein sowie insbesondere der Belange der Landwirtschaft, die durch die Ausweisung von Baugebieten, Ausgleichsflächen und Schutzgebieten immer stärker von einer Reduktion ihrer Wirtschaftsfläche betroffen ist, ist dieses Kompensationsverhältnis jedoch unverhältnismäßig. Dem Bebauungsplan Sechzehn Jauchert werden daher nur externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 2,72 ha zugewiesen, was einem Verhältnis von Eingriffs- zu externer Ausgleichsfläche von ca. 1:1,5 entspricht. Es wurde eine Kompensation von 84% erreicht, wodurch ein Ökopunktedefizit von 22.695

Punkten besteht. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in die Abwägung eingestellt.

## **6. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

### **6.1 Energiekonzept und Gebäudestandards**

Auf die Erstellung eines Energiekonzeptes wurde im Einvernehmen mit dem Umweltschutzamt verzichtet. Bei der Entwicklung dieser Siedlungsfläche im Stadtteil Tiengen war es ein wichtiges städtebauliches Ziel, einen solar optimierten Städtebau zu schaffen, der die aktive Nutzung der Sonnenenergie bevorteilt und möglichst wenig Verschattung der Gebäude untereinander verursacht. Das ist mit dem vorliegenden Entwurf gelungen. Die solarenergetische Analyse durch das Solarbüro für energieeffiziente Stadtplanung vom 02.07.2010 bescheinigt dem untersuchten Entwurf für die passiv-solare Heizwärmebilanz sehr gute bis herausragende Voraussetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie. Eine Optimierung der Planung ist damit nicht erforderlich. Von der untersuchten Planung wurde aus städtebaulichen Gründen nur unerheblich abgewichen.

So ist es im Weiteren effektiv möglich energetisch optimierten Wohnungsbau in den unterschiedlichsten Gebäudeformen umzusetzen. Die Umsetzung des energetischen Gebäudestandard *Freiburger Effizienzhaus 55* und die Energieversorgung der einzelnen Gebäude mit erneuerbaren Energien (Mindestvariante: Erdgasbrennwert-Technik in Kombination mit Solarthermie), und Photovoltaikanlagen werden damit erleichtert.

### **6.2 Weitere Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen**

Den verkehrspolitischen Zielen der Stadt Freiburg folgend, wurde bei der Entwicklung dieser Siedlungsfläche auf die Verbesserung des Mobilitätsangebotes besonderen Wert gelegt. Da bereits zwei Buslinien diese neue Wohnbaufläche tangieren, wurde im Zuge der Planungen am Eingang des Gebiets eine neue Bushaltestelle angeordnet, die den Stadtteil Tiengen in Richtung Freiburg und Munzingen vernetzt. Darüber hinaus wurden zwei Carsharingplätze fest im Plangebiet angeordnet und festgeschrieben. Damit wurde für den nicht motorisierten Personenkreis ein Angebot geschaffen, was eine Entlastung von Kfz-Verkehr bedeutet und damit eine Reduktion von Luftschadstoffen, CO<sub>2</sub> -und Lärmreduzierung mit sich bringt.

### **6.3 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)**

#### **6.3.1 Begrünung des Straßenraums**

Die neuen Straßenräume wirken mitunter als Frischluftschneisen. Die im Straßenraum festgesetzten Schatten spendenden Bäume wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, sie wirken temperaturregulierend, CO<sub>2</sub>-bindend und filtern Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

### 6.3.2 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung - Versickerungsfläche

Im Plangebiet erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung über eine zentrale Rückhaltemulde. Über diese Mulde und einen Stauraumkanal erfolgt die gedrosselte Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in der Freiburger Landstraße. Diese Versickerungsanlagen sind so dimensioniert, dass sie auch Starkregen, die im Zuge des Klimawandels vermehrt auftreten, auffangen können.

## 7. Vereinbarkeit der Planung mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander abzuwägen. Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auf der einen Seite nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Landwirtschaft, auf der anderen Seite nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Der Bebauungsplan „Sechzehn Jauchert“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen, nämlich Raumkulturen (Weinbau) im Süden und Flächenkulturen (z.B. Mais) im Westen des Plangebiets, an. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln kann gesundheitsschädliche Wirkungen haben, denn dabei kann es zu Verwehungen des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche (sog. Abdrift) kommen. Das Ausmaß der Abdrift ist in erster Linie verfahrensbedingt sowie windabhängig. Dem Anwender der Pflanzenschutzmittel (Landwirt) obliegt die Verantwortung, die geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Abdriftschäden zu ergreifen, da Pflanzenschutzmittel gemäß § 3 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) nur nach guter fachlicher Praxis angewendet werden dürfen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in unmittelbarer Nähe von Gebieten liegen, in denen sich Menschen (dauerhaft) aufhalten. Sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihre Abdrift können schädliche Auswirkungen u.a. auf die Gesundheit von Mensch und Tier haben. Neben einer möglichen Gesundheitsgefährdung kann es zu weiteren Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen und Niederschlag an den Gebäuden, z.B. an Fensterscheiben, kommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung durch Abdrift beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln regelmäßig ein Abstand von 20 m zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten. Ausgangspunkt für die Annahme eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifens waren Stellungnahmen von sachkundigen Einrichtungen wie bspw. des Bundesinstituts für Verbraucherschutz und Veterinärmedizin und der Landesanstalt für Pflanzenschutz, die als Anlage zu einem Erlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung vom 26.5.1995 beigelegt waren.

Im Jahr 2008 hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) Leitlinien zur Expositions- und Risikoabschätzung für Umstehende (Personen, die sich zeitweise in der Umgebung der behandelten Fläche aufhalten) und Anwohner (Personen, die in der direkten Nachbarschaft der behandelten Fläche arbeiten oder wohnen) während und nach der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln bekannt gemacht (Bekanntmachung vom 02.10.2008, BAnz. Nr. 171 vom 11.November 2008, S. 4063).

Diese Bewertungsbasis entspricht nicht mehr dem Stand von Wissenschaft und Technik. Sie wurde durch neue Bewertungsmodelle basierend auf einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) abgelöst (Leitlinie für die Expositionsbewertung von Anwendern, Arbeitern, Anwohnern und Umstehenden bei der Risikobewertung von Pflanzenschutzmitteln). Die Gültigkeit und der Beginn der Anwendbarkeit dieser neuen Leitlinie ab dem 1. Januar 2016 wurden durch Mitteilung im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Da sich mit der neuen Leitlinie zur Beurteilung der Exposition von Umstehenden und Anwohnern die Datenbasis geändert hat, ist auch die frühere Mitteilung zu Mindestabständen bei der Spritz- und Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln nicht mehr aktuell (Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Anwendungen in Flächenkulturen 1 m und bei Anwendungen in Raumkulturen 3 m) und ist mit der neuen Veröffentlichung angepasst worden. Das Bundesinstitut für Risikobewertung (BfR) und das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) legen die sich aus der neuen Leitlinie ergebenden Abstände nunmehr seit dem 1. Januar 2016 in ihren Bewertungen und Entscheidungen zugrunde.

Pflanzenschutz darf gemäß § 3 des Pflanzenschutzgesetzes nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden. Der Handlungsrahmen für Landwirte, Forstwirte und Gärtner ist in den Grundsätzen für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz niedergelegt (Bekanntmachung der Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz vom 30. März 2010 vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Danach ist Abdrift von der behandelten Fläche grundsätzlich zu vermeiden und es sind ausreichende Abstände zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit- und Sportflächen einzuhalten. Die gute fachliche Praxis im Pflanzenschutz bezieht in diesem Sinne den Schutz von Umstehenden und Anwohnern mit ein.

Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet. Die Begründung für diese Abstände liefern die auf Abdriftmessungen basierenden Modelle zur Exposition Dritter. Die veröffentlichten Expositionsmodelle beinhalten für geringere als die genannten Abstände keine Messwerte, so dass für geringere Abstände keine quantitativen Aussagen zur potenziellen Exposition möglich sind. Geringere Abstände bergen somit ein durch das Modell rechnerisch nicht abgedecktes Risiko für Umstehende und Anwohner und widersprechen damit den Zulassungskriterien des Pflanzenschutzgesetzes.

Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes), zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden.



Im Westen des Plangebiets wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 4891 Wein angebaut. Aufgrund dieser Raumkultur darf entsprechend der oben dargestellten Ausführungen der Abstand zu Grundstücken mit Wohnbebauung fünf Meter nicht unterschritten werden. Der Weg zwischen dem Grundstück Flst.Nr. 4891 und dem Plangebiet beträgt 4,4 m. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Hecke mit einer Breite von 3 m wird der geforderte Mindestabstand eingehalten. Im Süden des Plangebiets wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 4920 Mais angebaut. Aufgrund dieser Flächenkultur darf der Abstand zu Grundstücken mit Wohnbebauung drei Meter nicht unterschreiten. Durch die festgesetzte Hecke mit einer Breite von 3 m wird der geforderte Mindestabstand eingehalten. Zwar ist zu berücksichtigen, dass in der Bekanntmachung des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit darauf hingewiesen wird, dass bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt worden ist, dass die Mindestabstände zu Grundstücken mit Wohnbebauung eingehalten werden. Vorliegend werden jedoch lediglich die Mindestabstände zu den privat genutzten Gärten eingehalten. Jedoch gewährleistet die festgesetzte Hecke, dass sich in diesem Mindestabstand keine Anwohner regelmäßig aufhalten, so dass dem Sinn und Zweck der Mindestabstände durch die Festsetzung der Hecke genüge getan ist. Sollte das Grundstück Flst.Nr. 4920 zukünftig für Raumkulturen genutzt werden, ist es erforderlich, dass durch den Landwirt entsprechend der Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz ein Abstand von 2 m von der Plangrenze bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln eingehalten wird. Diese Einschränkung ist durch den Pächter/Eigentümer des betroffenen Grundstücks jedoch hinzunehmen, um die Bebauung des Plangebiets zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Pächter/Eigentümer lediglich bei der Bewirtschaftung der Flächen für Raumkulturen eingeschränkt wird. Eine Einschränkung bei der Bewirtschaftung mit Flächenkulturen erfolgt nicht. Zudem müssten andernfalls 13 Baugrundstücke verkleinert werden. Aufgrund des anhaltenden Wohnbedarfs in Freiburg wäre dies außer Verhältnis.

Daher ist den gegenläufigen Interessen der Weinbauern einerseits, die bisherige Nutzung ihrer landwirtschaftlichen Fläche uneingeschränkt fortsetzen zu können, und den Interessen der künftigen Bewohner im Plangebiet andererseits, von Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Abtrift verschont zu bleiben, durch die Berücksichtigung der Mindestabstände der BVL im Bebauungsplan hinreichend Rechnung getragen und das Gebot der Konfliktbewältigung ist durch den Bebauungsplan „Sechzehn Jauchert“ nicht verletzt worden. Insofern entsprechen die der Rechtsprechung aus den vergangenen Jahren, wie u.a. des VGH Baden-Württemberg von 2004 (AZ 3 S 2517/03), zugrunde gelegten Sachverständigengutachten nicht mehr dem aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik.

Ferner lässt sich konstatieren, dass neue Gesetzgebungen der EU für eine bessere Umweltverträglichkeit der Pflanzenschutzmittelanwendungen sorgen sollen, so dass Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit gemindert werden. Pflanzenschutzmittel werden nur noch zugelassen, wenn die für Anwender, Arbeiter, Anwohner und Nebenstehende erwartete Belastung geringer ist, als die in toxikologischen Studien ermittelten AOEL-Werte („Acceptable Operator Exposure Level“). Der AOEL-Wert ist definiert als jene Substanzmenge, gegenüber der der Anwender bei der Ausbringung oder Dritte im Verlauf einer Vegetationsperiode exponiert sein kann, ohne dass daraus ein erkennbares Gesundheitsrisiko resultiert.

## 8. Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Vor dem Hintergrund des Gebots der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen wurde bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets ein flächenoptimiertes Gebiet entworfen. Dies entspricht den Planungsleitzielen des § 1 Abs. 6 Nrn. 2 bis 4 BauGB. In der Gesamtabwägung ist es allerdings nicht möglich, im nahen Umfeld Ersatzflächen für die Landwirtschaftlich zur Verfügung zu stellen. Diese städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit, die mit der vorliegenden Planung eröffnet wird, geht daher zu Lasten der Landwirtschaft. Um die Folgen für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, sind die Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden so gering wie möglich gefasst worden.

## 9. Kosten (Stand: 04.08.2016)

Kostenschätzung für die Baumaßnahmen der Stadt:

Querungshilfe, Bushaltestelle Einmündung	ca. 150.000 €
Lärmschutzwand	ca. 266.000 €
Öffentlicher Kinderspielplatz	ca. 150.000 €
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Baumquartiere	ca. 750.000 €

Hinzu kommen Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen.

## 10. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen wurde mit den Planungsbegünstigten vor der Durchführung der Offenlage ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Übernahme der Kosten für Gutachten, Planung und nichtthoheitliche Tätigkeit der Verwaltung einschließlich Monitoring, einschließlich der archäologischen Voruntersuchung,
- Umsetzung des Freiburger Effizienzhauses 55, Energieversorgung der einzelnen Gebäude mit erneuerbaren Energien (Mindestvariante: Erdgasbrennwert-Technik in Kombination mit Solarthermie) und Photovoltaikanlage,
- Übernahme der gesamten Kosten für die Erschließungsanlagen, die öffentlichen Grünanlagen, den Kinderspielplatz und die Lärmschutzwand. Die Planung und Herstellung der Erschließung erfolgt durch die Stadt,
- Übernahme der Mehrkosten für den durch Verzicht auf Gründächer verursachten Mehraufwand eines Regenwasserrückhaltes,
- Übernahme der Kosten für die Herstellung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und für die Pflege der entsprechenden Flächen für die Dauer von 30 Jahren,
- Ablösebetrag für soziale Infrastrukturmaßnahmen (entsprechend erforderliche Kindergartenplätze und entsprechend erforderliche Plätze für Kinder unter drei Jahren).

Da eine amtliche Umlegung durchgeführt wird, entfällt die Verpflichtung zur Erbringung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau. Vom Umlegungserlös werden 30 % entsprechend für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Mit einer Eigentümergemeinschaft bzw. einem Planungsbegünstigten konnte kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die übrigen Eigentümer haben sich bereit erklärt, die Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag, die nicht über Beitragsbescheide bzw. sonstige Regelungen erhoben werden können, anteilig zu übernehmen. Zu den Kosten für die Erschließung und für die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflegekosten wird dieser Planungsbegünstigte auf der Grundlage der einschlägigen städtischen Satzungen herangezogen. Diese Vorgehensweise ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, um die seit langem geplante Bebauung mit ca. 120 Wohneinheiten in Tien- gen endlich umsetzen zu können. Andernfalls müsste auf die Umsetzung des Baugebiets verzichtet werden. Angesichts der knappen Baulandflächen und der Notwendigkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, soll auf die Entwicklung dieses Baugebietes auch unter Berücksichtigung des Vorlaufs nicht verzichtet werden.

## 11. **Bodenordnung**

Der Anordnungs- und Einleitungsbeschluss für die Umlegung Sechzehn Jau- chert wurde gemäß §§ 45 ff. BauGB am 10.11.2010 durch den Bau- und Umle- gungsausschuss gefasst (Drucksache BA-10/026). Das Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Freiburg i. Br., den 15. November 2016  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister